

Planens beteckning	SM 63
Antagen av kf.	1992-06-25
Vunnit laga kraft	1992-07-20
Genomförande- tiden slut	2002-07-20

DETALJPLAN FÖR UVEKULL NORRA 2:26, 2:53 och 2:187 I SMÅLANDSSTENAR, GISLAVEDS KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Planbeskrivning med illustrationer
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Illustrationskarta
Plankarta med bestämmelser

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har utarbetats för att tillmötesgå två önskemål. Dels att ge Tage & Söner Byggnads AB möjlighet att bygga ett flerbostadshus i tre våningar med inredd vind varvid byggrätten behöver fördubblas på Uvekull Norra 2:53. Dels att avsätta mark för en gång- och cykelväg längs Nissastigen i centrala Smålandsstenar. Utfarten för Uvekull Norra 2:53 flyttas därvid från Nissastigen till Malmgatan respektive Torggatan.

Den aktuella byggnationen strider mot gällande plan varför en planändring krävs.

3. PLANDATA

3.1 LÄGET

Planområdet ligger mitt i centrum av Smålandsstenar och begränsas i öster av Nissastigen, RV 26, samt tre stycken handelsfastigheter, och i norr av bostads- och handelsfastigheterna Uvekull Norra 2:72 och 2:75. Uvekull Norra 2:72 är under ombyggnad. I väster gränsar planområdet till fastigheten Uvekull Norra 2:221 (Vårdcentralen) och i söder till Torggatan och Torghuset.

3.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten som skall exploateras, Uvekull Norra 2:53, ägs av KB Dalsgård Smålandsstenar.

Övriga markägförhållanden i området framgår av bifogad fastighetsförteckning med tillhörande karta. De fastigheter som upptas i förteckningen anses berörda av detaljplanen.

3.3 AREAL

Planområdet omfattar fastigheterna Uvekull Norra 2:26, 2:53 och 2:187 samt en mindre del av 2:221 och 2:141 och har en areal på ca 0,7 ha.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 ÖVERSIKTSPLAN

Ett program för en ny översiktsplan för Smålandsstenar - Skeppshult har upprättats och kommunfullmäktige beslutade att anta programmet 1987-09-24. Arbetet med fördjupad översiktsplan har dock inte påbörjats ännu. Enligt riktlinjer i den kommunomfattande översiktsplanen 1990-06-14 skall centrumplan 1987-09-24 gälla för det aktuella området.

4.2 CENTRUMPLAN

I centrumplan för Smålandsstenar, antagen 1987-09-24 anges:

"Cykeltrafiken på Nissastigen är utsatt och bör så långt möjligt separeras från biltrafiken".

"Bostadsbyggandet prioriteras i centrum och praktiskt taget alla kvarter i området kan bli aktuella för sanering eller förtätning. Bebyggelsen bör variera från 2 - 4 våningar, beroende på läget. 4 våningar kan bara vara aktuellt i de mest centrala delarna och förutsätter stor omsorg vid utformningen av bebyggelsen."

4.3 DETALJPLAN

För fastigheterna Uvekull Norra 2:26 och 2:53 gäller detaljplan fastställd 1972-11-16. Fastigheterna är i planen avsedda för bostads- och handelsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10,2 meter (3 våningar). Största tillåtna byggnadsarea i gällande plan för Uvekull Norra 2:53 är ca 250 m².

De båda fastigheterna 2:26 och 2:53 undantogs från fastställelse då övriga delar av kvarteret planändrades 1988.

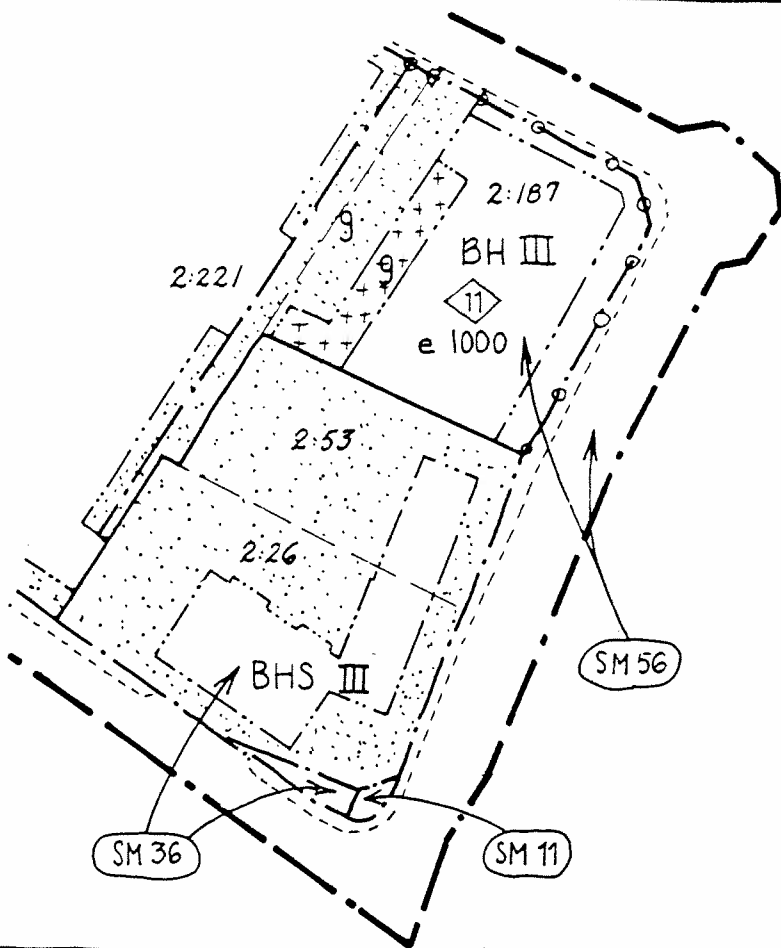
GÄLLANDE PLANER

FÖR UVEKULL NORRA 2:26 OCH
2:53 GÄLLER SM36 FASTSTÄLLD
1972-11-16 OCH SM11 1964-12-19

FÖR UVEKULL NORRA 2:187 OCH
2:221 GÄLLER SM56 FASTSTÄLLD
1988-05-20

BH III = OMRÅDE FÖR BOSTADS-
OCH HANDELSÄNDAMÅL.
3 våningar.

BHS III = OMRÅDE FÖR BOSTADS-
OCH HANDELSÄNDAMÅL,
SAMMANBYGGDA HUS. 3 vån.



SKALA:

10 0 10 20 30 40m

FÖRESLAGEN PLAN

BC = BOSTÄDER OCH CENTRUM-
LOKALER I BOTTENVÅN.

b = BULLERNIVÅN INOMHUS
FÅR EJ ÖVERSTIGA 30dB(A)
RÄKNAD SOM EKVIVALENT
DYGNSNIVÅ.

g = MARKEN SKALL VARA TILL-
GÅNGLIG FÖR GEMENSAM-
HETSANLÄGGNING AVSEENDE
UTFART.

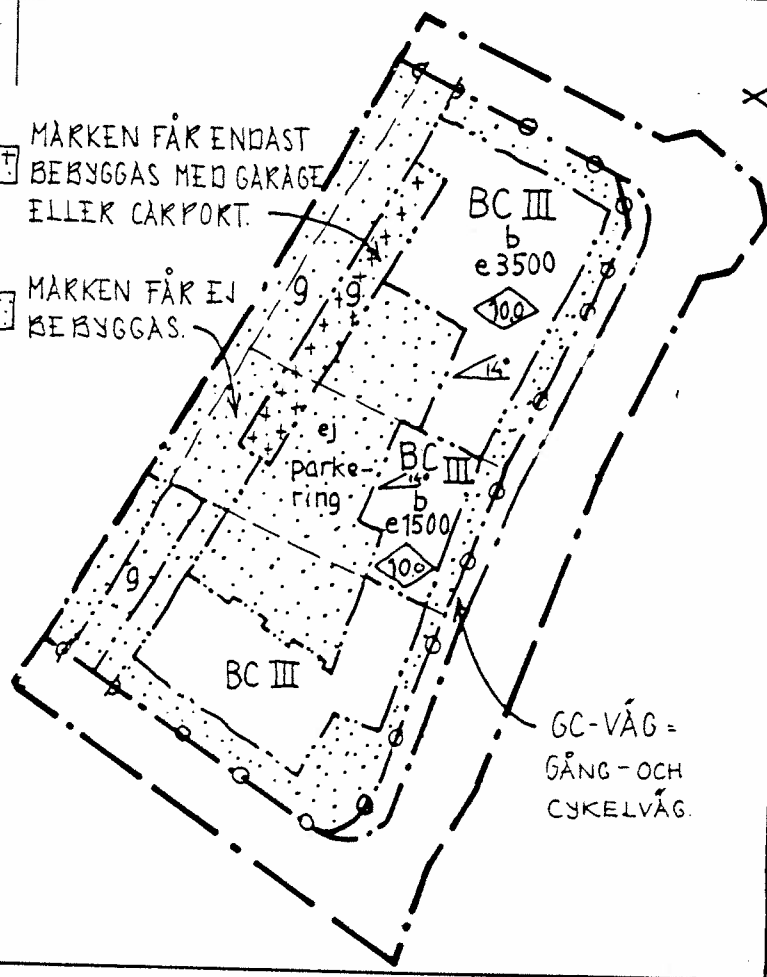
e 00 = STÖRSTA BRUTTOAREN I
M² OVAN MARK.

14° = MINSTA TAKLUTNING I GRADER

100 = HÖGSTA BYGGNADSHÖJD
I METER.

MARKEN FÅR ENDAST
BEBYGGAS MED GARAGE
ELLER CARPORT.

MARKEN FÅR EJ
BEBYGGAS.



GC-VÄG =
GÅNG- OCH
CYKELVÄG.

För fastigheten Uvekull Norra 2:187 gäller detaljplan fastställd 1988-05-20. Planen är avsedd för bostads-och handelsändamål i 3 våningar.

Fastigheterna har varit föremål för ett flertal olika exploateringsprojekt som diskuterats de senaste åren. Planarbete har också påbörjats vid flera tillfällen men av olika anledningar aldrig fullföljts.

4.4 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Den aktuella fastigheten redovisas med 10 lägenheter i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1990 - 1994 antaget 1990-10-23.

4.5 KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Byggnadsnämnden beslutade 1988-10-26:

att under förutsättning att avtal tecknas om planavgift så uppdrages till stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för rubricerade fastigheter.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 NATUR

5.1.1 Mark och vegetation

Planområdet utgöres av i stort sett plan mark. Den centrala delen av Uvekull Norra 2:53 ligger dock ca en meter under gatunivå.

Den obebyggda delen av området består av asfalterade parkeringsytor samt grus- och gräsytor. Inom planområdet finns endast ett mindre antal träd. Dessa bör i största möjliga utsträckning bevaras.

5.1.2 Geoteknik

Geoteknisk undersökning har ej utförts inom planområdet. Erforderlig geoteknisk undersökning skall utföras av byggherren före bygglovgivning. 1987 utförde VIAK AB i Göteborg en geoteknisk undersökning för vårdcentralens tillbyggnad (Uvekull Norra 2:221). Undersökningen visar att jorden i ytan bestod av 0,2 m mylla och därunder av silt och siltig sand. Silten och sanden är fast lagrad. Vattenytan stod 3,0-3,5 m under markytan i de skruvborrade hålen.

5.1.3 Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom kvarteret finns inga byggnadsminnen eller nu kända fornlämningar.

5.2 BEBYGGELSE

5.2.1 Uvekull Norra 2:26

På fastigheten Uvekull Norra 2:26, i hörnet av Torggatan / Norra Nissastigen ligger ett affärs- och bostadshus i tre våningar. I gatuplanet ligger postlokal, 2 affärslokaler och en pizzeria. På första våningen finns tandvårdslokaler som för närvarande står tomma men som fastighetsägaren avser att bygga om till bostäder. De två bostadsvåningarna rymmer 14 lägenheter.

Huset är från 60-talet och beräknas vara kvar. Planförslaget innebär en mindre utökning av byggrätten för fastigheten, vilket innebär möjlighet att bygga till pizzerian med en inglasad veranda.

I norra och västra delen av tomten är ca 20 parkeringsplatser i ordningsställda samt fyra stycken gatuparkeringar. Övrig mark utgörs av gräsytor.

5.2.2 Uvekull Norra 2:53

Fastigheten Uvekull Norra 2:53 rymmer ett äldre enfamiljshus i 2 våningar. I husets bottenvåning ligger en frisörsalong. Fastigheten har utfart mot Nissastigen. I trädgården finns, förutom ett större garage/uthus, flera för miljön värdefulla träd. Husen kommer att rivas för att lämna plats åt det nya huset. Planförslaget innebär att tidigare byggrätt utökas. En ny byggnad kan uppföras mot Nissastigen i fastighetens hela längd. Byggnaden kan dessutom förses med en vinkel in mot gården. Gångförbindelsen mellan gatan och gården skall dock upprätthållas även om byggnaden uppförs i tomtgräns. Byggnaden kan uppföras i tre våningar varvid vind får inredas.

John Lindau arkitektkontor i Halmstad har arbetat fram ett förslag med 11 nya lägenheter och en kontorslokal på ca 530 m². Huset byggs i tre våningar och med indragen vind/etagevåning mot Nissastigen samt i en och två våningar mot gårdssidan.

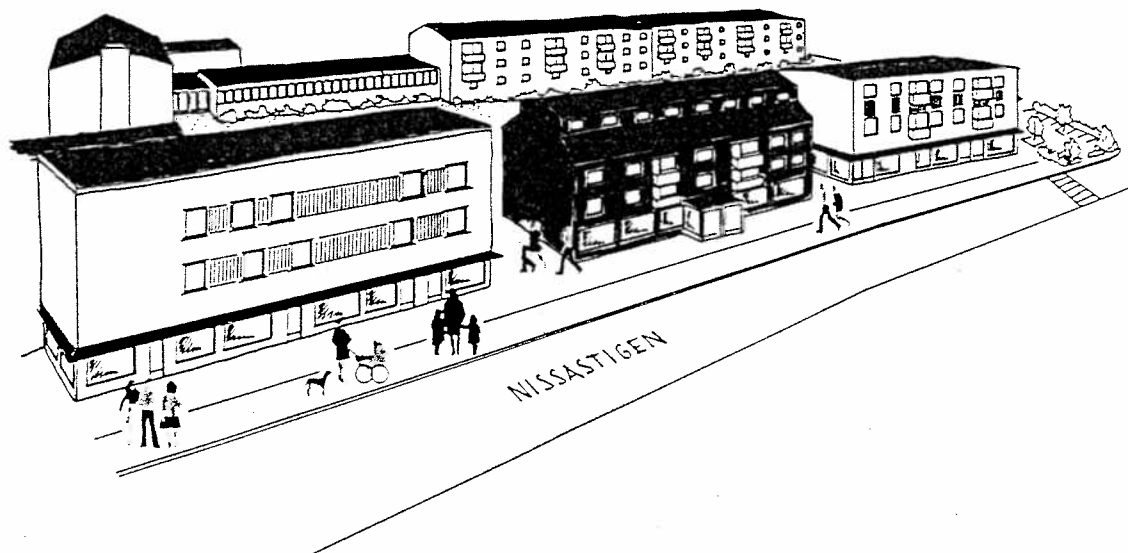
Bostäder skall anordnas så att störningarna från Nissastigen blir så små som möjligt. Se även nedan under buller. Samtliga lägenheter skall vara genomgående. Sovrum skall ej förläggas mot Nissastigen. Likaså skall balkonger företrädesvis anordnas på gårdssidan.

De lokaler som är belägna i gatuplanet mot Nissastigen skall användas för affärsverksamhet eller kontor. Handel med skrymmande varor är dock olämpligt med hänsyn till trafiksituationen

5.2.3 Uvekull Norra 2:187

Fastigheten Uvekull Norra 2:187 innehåller 8 lägenheter i de övre våningarna. Bottenvåningen innehåller en tygaffär samt en större lokal, som tidigare använts som banklokal.

Fastigheten deltar i planändringen på grund av utfarten till Malmgatan.



5.2.4 Service

Området ligger bra till ur servicesynpunkt. På fastigheten intill ligger Vårdcentralen med bl a barnmorska, distriktssköterska, folktandvård etc. Vid Mariagårdens servicehus, ca 200 m västerut, finns en dagcentral som bl a kan erbjuda hårvård, fotvård, matservering etc.

Närmaste låg- och mellanstadieskola, Villstadsskolan, ligger utmed S. Långgatan ca 200 m söder om planområdet. Till högstadieskolan, Nordins skolan, är det ca 700 m.

Bank samt övrig kommersiell service, butiker, restauranger, torghandel etc. ligger i nära anslutning till området.

5.3 FRIYTOR

Befintlig och planerad bebyggelse bildar en skyddande mur mot omgivande gator. En öppen gård sparas mot väster. Den samlade grönytan på ca 1200 m² som därmed bildas kan med fördel samutnyttjas mellan fastigheterna. Totalt skall uteplatsernas sammanlagda storlek ligga över 10m²/lägenhet och uppta minst 20% av den obebyggda delen av fastigheten. Med uteplats avses här mark som är iordningsställd och utrustad för utevistelse samt rimligt avgränsade gräsmattor dvs inte parkering, gångytor, plantering etc. Områdets centrala läge, den höga exploateringen, trafiken och de begränsade friytorna ställer stora krav på kvalite och omsorg om utemiljön. Växtligheten skall vara rumsbildande, ge lä, skugga och skönhet. Ute-platserna skall vara mångsidigt användbara och ha god solbelysning

5.4 TRAFIK

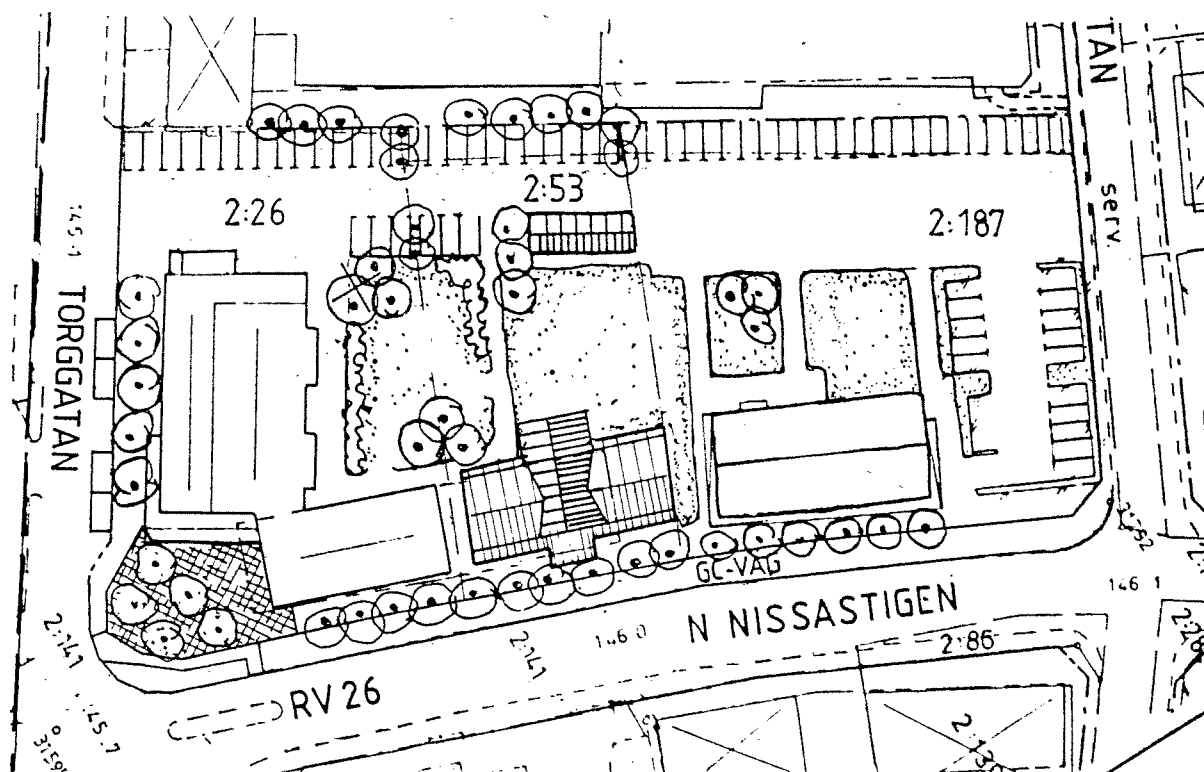
5.4.1 GATOR

Trafiken på omgivande gator är av en rätt stor omfattning. Vid 1982 års trafikräkning uppmättes för Torggatan 850 -1 000 fordon / dygn. 1985 uppmättes för N. Nissastigen ca 9 300 fordon / dygn. För att uppnå naturvårdsverkets riktvärden för god miljö kvalitet avseende vägtrafikbuller (30 dBA inomhus i lägenheter) bör den byggnad som gränsar mot Nissastigen förses med förstärkt ljudisolering i fasader / fönster. Av trafiksäkerhetsskäl har utfarterna för fastigheterna begränsats till Torggatan och Malmgatan (dvs utfartsförbud på RV 26 Nissastigen). En utfart på Nissastigen skulle innebära utfart över den nya gång-och cykelvägen vilket inte är lämpligt.

För att reglera utfarten har en gemensamhetsanläggning lagts in över fastigheterna. Genomfarten skall göras så besvärlig att ta sig igenom, att man inte tar den som smitväg. Exempelvis kan farthinder eller dylikt sättas upp mitt i kvarteret. En enkelriktning av gemensamhetsanläggningen kan också vara en lösning.

5.4.2 Gång och cykeltrafik

Cykeltrafiken på N. Nissastigen separeras från biltrafiken. Cykelvägens läge redovisas på plankartan och illustrationskartan.



5.4.3 Parkering och angöring

Befintlig parkering. I den västra delen av planområdet finns en asfalterad parkeringsyta med plats för ca 30 bilar. Dessutom finns 4 p-platser längs Torggatan.

Parkeringsbehovet uppgår till ca 20 platser för Uvekull Norra 2:53, ca 30 platser för Uvekull Norra 2:26 och 27 platser för Uvekull Norra 2:187 = 77 p-platser.

Totalt redovisas **84 p-platser** i planförslaget, 20 platser tillhör Uvekull Norra 2:26 och 20 platser tillhör Uvekull Norra 2:53, ytterligare 4 parkeringsplatser utgörs av gatuparkering på Torggatan.

Vid ombyggnad på fastigheten Uvekull Norra 2:26 skall hänsyn tas till att tomten redan är bebyggd. Behovet av friytor gör att endast 20 p-platser kan ordnas på egen fastighet. Övrig parkering anses löst som besöks-parkering på torget och Torggatan. Angöring med distributionsfordon till centrumlokaler skall kunna ske över parkeringen eftersom ingen utfart tillåts mot Nissastigen

5.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

5.5.1 VATTEN OCH AVLOPP

Vatten, spill- och dagvatten ansluts lämpligast till befintliga ledningar i Nissastigen.

5.5.2 VÄRME

En egen värmeanläggning för byggnaden kommer att byggas. Alternativt kan en anslutning till ortens gasnät bli aktuellt.

5.5.3 EL

Enligt Sydkraft AB som är eldistributörer kan områdets elförsörjning tillgodoses med befintliga anläggningar.

5.5.4 TELE

Vid byggnation skall kabelanvisning begäras. Televerket har kabelstråk i trottoaren utmed Nissastigen. På fastigheten Uvekull Norra 2:53 i gränsen mot Uvekull Norra 2:26 går anslutande ledningar in till bostad respektive uthus.

6. MILJÖKONSEKVENSER

6.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Genom förslaget tillförs centrum ytterligare ca 20 lägenheter. Bostadsbyggande i centrum har ur miljösynpunkter för- och nackdelar. Förtätning av centrum är viktig för hela ortens karaktär och funktion. Till fördelarna hör också att vi får en bostadsmiljö med hög service och god tillgänglighet för handikappade och hushåll utan bil. Till nackdelarna hör de begränsade friytorna och områdets läge utmed Nissastigen, RV 26, som medför föroreningar, trafikbuller och stoft från vägen.

6.2 BULLER

Nissastigen trafikeras av ca 9 000 fordon/dygn, skyltad hastighet är 50 km/h och andelen tung trafik är 10%. Med hjälp av miljö- och hälsoskyddskontoret har en bullerutredning på Nissastigen nyligen genomförts. Denna visar att ljudnivån uppgår till 63 dBA utomhus vid gatufasaden på Uvekull Norra 2:53. I förslaget har bebyggelsen lagts 14 m in från gatan. Husen kommer att utformas på sådant sätt att de blir bullerdämpade till under 30 dBA i lägenheterna. För att undvika väckning vid enstaka högre ljudnivåer bör samtliga sovrum placeras mot gårdssidan. Detta innebär att endast genomgående lägenheter accepteras. Likaså skall samtliga lägenheter ha tillgång till balkong på gårdssidan.

6.3 RADON

Planområdet ligger inom lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta, varför någon undersökning av markradonhalten ej har gjorts.

7. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är slut 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till grund för planarbetet ligger det underlag som byggherren, KB Dalsgård Tage & Söner Byggnads AB i samarbete med arkitekt John Lindau arbetat fram.

Planarbetet har utförts av Britt Benjaminsson, SvenOlof Nilsson och Britt-Marie Holmbergh, på stadsarkitektkontoret. Samråd har därvid skett med Rune Persson, tekniska kontoret och Erling Enochson, mark- och exploateringskontoret.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
Januari 1992

Tillhör reviderat förslag juni 1992



Britt Benjaminsson
Planingenjör

Detaljplan för UVEKULL NORRA 2:26, 2:53 och 2:187 i Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

samrådsremiss	augusti-september 1991
utställning	februari 1992
godkännande Byggnadsnämnden	mars 1992
antagande Kommunfullmäktige	april 1992
byggstart Uvekull Norra 2:53	våren 1992

Byggstart för projektet på fastigheten Uvekull Norra 2:53 beräknas ske så snart planen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Inflyttning kan då vara möjlig under början av 1993, såvida planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har ansvar för att planen blir genomförd inom respektive fastighet.

Gislaveds kommun ansvarar för åtgärder som berör allmänna gator och VA-ledningar.

Sydkraft AB ansvarar för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Uvekull Norra 2:53. Avtalet avser att reglera markförvärv (Uvekull Norra 2:221) anvisningsrätt samt förrättningskostnader

Avtal beträffande reglering av gatumark för GC-väg har redan träffats mellan kommunen och fastighetsägarna.

Likaså har planläggningskostnad reglerats i avtal mellan kommunen och ägaren till Uvekull Norra 2:53.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Uvekull Norra 2:53 utökas genom att en del av fastigheten Uvekull Norra 2:221 förvärvas från Gislaveds kommun. Förvärvet fullföljs genom fastighetsreglering. Ägaren till Uvekull Norra 2:53 ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

Gatumark för GC-väg skall överföras till fastighet ägd av Gislaveds kommun. Denna fastighetsreglering har redan påbörjats.

Gemensamhetsanläggning

Rätten till utrymme för gemensamma utfarter från fastigheterna samt utbyggnad och drift av desamma regleras genom bildande av såkallade gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning bildas vid anläggningsförrättning av fastighetsbildningsmyndigheten efter ansökan från ägare till fastighet som skall delta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomisk helhetsbedömning

En förtätning av bebyggelsen i centrala Smålandsstenar är naturligtvis fördelaktigt ur ekonomisk synvinkel. Planläggningen innebär att området utnyttjas mer än tidigare. Genomförandet av planen innebär inga stora kostnader för kommundelsanläggningen (gator, VA, parker) eller följdinvesteringar (skolor, daghem etc). Detta är dock en sanning med modifikation eftersom redan Centrumplanen 1987-09-24 slår fast att "en förtätning måste åtföljas av succesiv upprustning av gångytor, torg och parker". Behovet av diverse trafiksaneringar i centrum minskar inte heller. Den här typen av åtgärder har till vissa delar redan avslutats medan andra ännu inte påbörjats. Kommunen har hittills inte ansett det skäligt att ta ut gatukostnadsersättning för dessa åtgärder av berörda fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser för olika intressenter

Gislaveds kommun

Kommunen har inga direkta utgifter till följd av planen. GC-vägen är redan färdigställd. Viss inkomst kan påräknas från markförsäljning och VA-anslutning. Kostnaden för plan och bygglov skall täckas av avtal och ordinarie bygglovavgift.

Uvekull Norra 2:53

Fastigheten belastas med plankostnader samt sedvanlig bygglov- och VA-avgift. Fastigheten svarar dessutom för förrättningskostnader vid markförvärv och för sin del i gemensamhetsanläggningen.

Uvekull Norra 2:26

Fastigheten svarar för sin del av kostnaderna i gemensamhetsanläggningen samt för ordinarie bygglovavgift vid ombyggnad.

Uvekull Norra 2:187

Fastigheten svarar för sin del av kostnaderna i gemensamhetsanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren ansvarar för att, där så erfordras, kompletterande geoteknisk undersökning eller markradonundersökning utförs.

Tekniska anläggningar

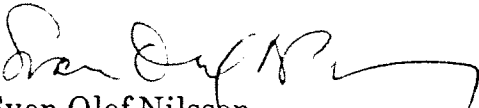
Befintlig stamledning för dagvatten i Nissastigen ligger relativt högt. Likaså råder viss osäkerhet beträffande nivån på befintlig spillvattenservis till Uvekull Norra 2:53. Skall källare byggas på denna fastighet kan således pumpning bli aktuellt. Fastighetsägaren, ansvarar helt för sådana åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har gjorts av planingenjör Britt Benjaminsson och stadsarkitekt Sven Olof Nilsson, stadsarkitektkontoret, Gislaveds kommun.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
1992-01-21

Tillhör reviderat förslag juni 1992


Sven Olof Nilsson
Stadsarkitekt